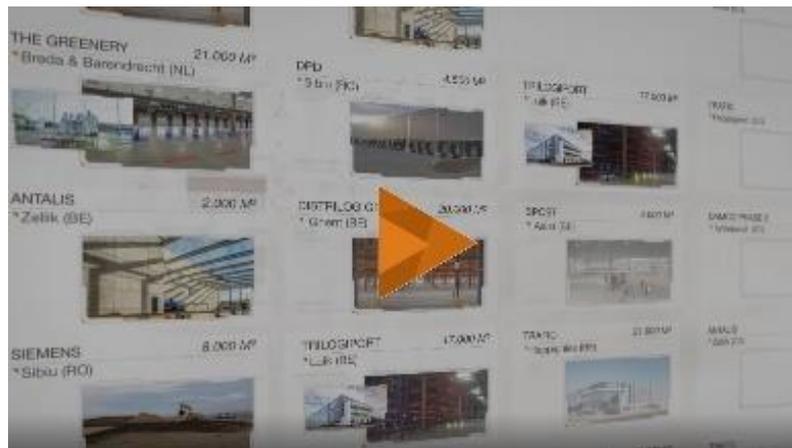


RÉSULTATS ANNUELS DE LA PÉRIODE DU 01.01.2016 AU 31.12.2016

- **2016 :**
 - Résultat EPRA de 5,30 euros par action, soit une progression sous-jacente de 9 %.
 - Dividende de 4,25 euros bruts par action, en hausse de 6 %.
 - Près de 35 % des 350 millions d'euros d'investissements envisagés dans le cadre du plan de croissance sont identifiés, ce qui résulte en un solide programme de développement de projets de 300.000 m².
- **2017-18 :**
 - Ambition d'un bénéfice EPRA d'au moins 5,35 euros par action en 2017 et 5,85 euros en 2018, soit une augmentation cumulée de 10 %, conforme au plan de croissance 2016-20.
 - Augmentation attendue du dividende de 5 % par année en 2017 et 2018, à respectivement 4,45 et 4,70 euros.

#ThisWas2016



1. Résumé

- Le résultat EPRA¹ sur 2016 s'élève à 100,8 millions d'euros, soit une augmentation de 10,8 % par rapport à 2015 (90,9 millions d'euros). Le résultat EPRA par action² sur 2016 grimpe à 5,30 euros, en augmentation de 6 % par rapport aux 5,00 euros de 2015. La progression sous-jacente s'établit à 9 %³ par rapport à 2015, hors impact exceptionnel de 0,15 euro d'indemnités de rupture de bail en 2015, conforme aux prévisions actualisées lors de l'augmentation de capital, fin 2016.
- Le résultat net (IFRS) sur 2016 s'élève à 130,2 million d'euros par rapport à 142,7 million d'euros sur 2015. Le résultat net (IFRS) par action sur 2016 s'élève à 6,86 euros, par rapport à 7,85 euros sur 2015.
- Proposition d'augmentation du dividende de 6 % pour atteindre 4,25 euros par action pour 2016 (avec possibilité de dividende optionnel) sur la base d'un faible taux de versement.
- Le taux d'occupation⁴ s'établit à 97,0 % au 31 décembre 2016. Il remonte vers le niveau atteint fin 2015 (97,5 %), après la relocation partielle du site V&D à Nieuwegein, aux Pays-Bas, à la fin de décembre 2016. La durée moyenne (jusqu'à la première possibilité de résiliation) des baux du portefeuille de WDP atteint 6,3 ans (panneaux solaires inclus).
- Au 31 décembre 2016, le taux d'endettement (respectivement IFRS⁵ et proportionnel) s'établit à 49,2 % (50,5 %) par rapport à 55,7 % (56,8 %) au 31 décembre 2015, en fort recul après le succès de l'augmentation de capital fin 2016.
- La EPRA NAV⁶ s'élève à 51,2 euros au 31 décembre 2016, contre 44,9 euros au 31 décembre 2015. La IFRS NAV s'élève à 48,4 euros au 31 décembre 2016, contre 41,5 euros au 31 décembre 2015.
- Le volume d'investissement total identifié dans le cadre du plan de croissance 2016-20 s'élève aujourd'hui à environ 350 millions d'euros. Il s'agit d'un ensemble d'acquisitions

Conformément aux directives récemment publiées par l'ESMA (European Securities and Market Authority), les définitions des Alternative Performance Measures (APM) appliquées par WDP seront mentionnées en note de bas de page lors de leur première utilisation dans ce communiqué de presse. Ces définitions seront toujours accompagnées d'un symbole (▼) pour attirer l'attention du lecteur sur le fait qu'il s'agit de la définition d'une APM. Le chapitre 8 de ce communiqué de presse présente en outre la réconciliation des indicateurs mentionnés.

¹ ▼ Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi www.epra.com.

² ▼ Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

³ Augmentation sous-jacente de 9 % par rapport aux 4,85 euros de 2015 (c'est-à-dire le bénéfice publié de 5,00 euros par action hors impact exceptionnel de 0,15 euro d'indemnités de rupture de bail en 2015).

⁴ Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

⁵ ▼ Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté SIR, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint-ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

⁶ ▼ EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir aussi www.epra.com.

complémentaires (environ un tiers) et de projets de construction neuve pré-loués pour des clients existants ou nouveaux (environ deux tiers), qui se concrétisent dans une plateforme commerciale hautement développée au Benelux et en Roumanie et confirment le positionnement de WDP en tant que promoteur et investisseur final à long terme. Au 31 décembre 2016, la valeur du portefeuille s'établit à plus de 2 milliards d'euros.

- WDP peut s'appuyer sur une solide position financière, basée sur le succès de l'augmentation de capital fin 2016 (qui a permis une baisse du taux d'endettement à environ 50 %), la gestion active des hedges (plus de 90% des crédits sont couverts contre de hausse des taux d'intérêt) et un confortable matelas de liquidités (300 millions d'euros de crédits non utilisés pour le financement de la croissance continue).
- Pour 2017, WDP prévoit un résultat EPRA par action stable par rapport à 2016, d'au moins 5,35 euros, malgré l'augmentation de 14 % du nombre attendu d'actions en circulation⁷, principalement à la suite de la récente augmentation de capital. Sur la base du solide programme de développement de projets qui portera tous ses fruits en 2018, et les objectifs de croissance de la portefeuille, WDP table en outre sur un résultat EPRA par action de 5,85 euros en 2018.⁸
- Sur la base de ces prévisions, WDP a l'intention de proposer, en 2017 et 2018, un dividende brut de respectivement 4,45 euros et 4,70 euros, à savoir une augmentation de 5 % dans les deux cas.

⁷ Le dividende optionnelle 2017 attendu inclus.

⁸ Cette prévision de bénéfices est basée sur la situation actuelle et est présentée sous réserve de circonstances imprévisibles aujourd'hui (telles qu'une dégradation importante du climat économique et financier) et d'un nombre d'heures d'ensoleillement normal.

2. Activités opérationnelles et financières en 2016

2.1. Taux d'occupation et locations

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation du portefeuille atteint donc 97,0 %, calculé après la relocation (partielle) du site V&D à Nieuwegein, aux Pays-Bas, à Fiège à la fin de décembre 2016. Des 13 % de contrats de bail arrivés à la prochaine échéance en 2016, 97 % ont pu être reconduits. Le solde de 3 % a été considéré comme vacant dans le taux d'occupation publié de 97,0 %. Ceci confirme la confiance témoignée par les clients.

2.2. Acquisitions et désinvestissements

2.2.1. Acquisitions

Les acquisitions mentionnées ont été effectuées pour un montant total d'environ 130 millions d'euros, à des prix en conformité avec la juste valeur telle que définie dans les rapports d'expertise des experts immobiliers indépendants. Elles génèrent un rendement locatif brut d'environ 7,25 %.

Belgique

Londerzeel : WDP, déjà propriétaire de deux biens loués à Colfridis à Londerzeel et Bornem, a ajouté à son portefeuille, fin septembre 2016, trois sites d'un total de 35 000 m² sur le terrain industriel de Londerzeel. Cette opération de sale and rent back a été réalisée par l'acquisition de 100 % des actions de Colfridis Real Estate BVBA et représente un budget de près de 22 millions d'euros. Le nouvel ensemble de bâtiments acquis comprend deux sites (l'un pour la réfrigération et l'autre pour la congélation) qui sont loués par Distrilog Group pour une durée de dix ans fixes. Le troisième site concerne un emplacement d'environ 4 ha à redéployer, qui est toutefois encore loué jusqu'à la fin du troisième trimestre de 2017. WDP prévoit un flux annuel de revenus locatifs d'environ 2 millions d'euros qui pourrait toutefois retomber à 1,3 million d'euros dès le quatrième trimestre de 2017, lorsque le redéploiement évoqué ci-dessus aura commencé. Distrilog Group reprend également les contrats de location des immeubles de WDP pour Colfridis à Londerzeel et Bornem.

Puurs, Schoonmansveld : opération de type sale and rent back (partiel) du site destiné à Neovia Logistics Services, spécialisée dans les services logistiques pour le secteur automobile (entre autres, les pièces détachées). Ce site comprend un bâtiment d'environ 35 000 m² sur l'emplacement stratégique situé au carrefour de l'A12 et de la Rijksweg. Le budget d'investissement se monte à 17 millions d'euros. Le bâtiment a été acquis fin novembre 2016.

Pays-Bas

WDP a annoncé début mars 2016 l'acquisition de quatre nouveaux sites aux Pays-Bas, pour un budget d'investissement global pour WDP d'environ 37 millions d'euros :

Duiven, Typograaf 2 : immeuble high security de quelque 1 100 m² au total, loué au département Cash Solutions de G4S pour une durée de douze ans.

Amsterdam, Maroastraat 81 : un autre immeuble high security de quelque 2 300 m² au total, également loué au département Cash Solutions et Cash Management de G4S pour la même durée.

Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan : une superficie de quelque 7 ha de potentiel foncier, qui jouxte l'emplacement actuel de WDP loué à MRC Transmark dans le Prisma Bedrijvenpark, un hotspot logistique aux Pays-Bas, situé au centre du Randstad. WDP a été en mesure de commercialiser intégralement ce projet de développement dans l'année.⁹

Schiphol, Folkstoneweg 65 : un immeuble air freight de quelque 8 300 m², situé en deuxième ligne à l'aéroport de Schiphol. L'immeuble est loué au prestataire international de services logistiques Kuehne + Nagel sur la base d'un bail fixe de cinq ans. Ce prestataire de services logistiques y assure le transbordement de fleurs pour de grands négociants horticoles, ce qui constitue une niche logistique stratégique à l'aéroport de Schiphol.

En outre, les acquisitions suivantes ont été réalisées dans le courant de 2016 :

Barendrecht, Dierensteinweg 30 : acquisition, fin mars 2016, du bâtiment C-D, dans le prolongement des projets en réalisation sur ce site¹⁰, un renforcement immédiat du partenariat entre WDP et The Greenery. Le budget d'investissement total s'élève à environ 11 millions d'euros.

Alphen aan den Rijn, Antonie van Leeuwenhoekweg : acquisition, mi-septembre 2016, d'un magasin et de bureaux existants d'une superficie d'environ 14.000 m². Le site est situé à côté du bâtiment dont WDP est propriétaire, loué à Iron Mountain. Le budget d'investissement pour cette acquisition s'élève à environ 7 millions d'euros. L'espace est loué à la chaîne de supermarchés Hoogvliet pour les besoins de ses activités d'e-commerce.

Oud-Beijerland, A. Flemingstraat 2 : opération de type sale and rent back réalisée mi-décembre 2016, d'un site existant pour Mediq, d'une superficie d'environ 14 000 m². Mediq signe un contrat de bail de deux ans pour ce site. La valeur d'investissement de cette acquisition pour WDP s'élève à environ 6 millions d'euros.

De Lier, Jorghem van der Houtweg : dans le cadre de son partenariat avec The Greenery, WDP a obtenu un terrain, et 21 000 m² de bâtiments correspondants, précédemment propriété de The Greenery et loué à De Jong qui fournit les emballages en carton pour The Greenery. De Jong signe un contrat de bail de huit ans pour les bâtiments existants. Les possibilités de redéploiement du site dans le futur sont examinées par WDP, en collaboration avec De Jong. La finalisation de cette acquisition, un investissement de près de 9 millions d'euros, est prévu au long du premier trimestre 2017. Ce site à Hoek van Holland constitue, après Barendrecht, un deuxième hub important pour le secteur PFL¹¹.

⁹ Les différents projets sont décrits au point « 2.4. Projets en exécution – Pays-Bas ».

¹⁰ Voir également « 2.4. Projets en exécution – Pays-Bas ».

¹¹ « PFL » signifie « Pommes de terre, Fruits et Légumes ».

Grand-Duché de Luxembourg

WDP a ajouté, mi-2016, un nouveau marché domestique à son portefeuille, à savoir le Grand-Duché de Luxembourg.

WDP devient copropriétaire d'une entreprise, propriétaire d'un bâtiment existant d'environ 26 000 m² appartenant à la joint-venture S.O.L.E.I.L. S.A. loué à Ampacet, un producteur mondial de mélanges maîtres de colorants pour matières plastiques. Les activités de production d'Ampacet se situent également à proximité de la zone d'activités logistiques *Eurohub Sud* à Bettembourg-Dudelange. Au départ de ce bâtiment, Ampacet exerce ses activités de distribution pour la zone EMEA. En outre, le site de S.O.L.E.I.L. dans la zone d'activités logistiques *Eurohub Sud* offre un potentiel de développement immédiat de 26 000 m² supplémentaires (en fonction des prélocations à venir).

La valeur d'investissement (sur une base de 100 % de l'investissement) atteint environ 22 millions d'euros. Ampacet loue l'espace existant sur la base d'un contrat de bail d'une durée résiduelle de trois ans.

Cette acquisition se fera par l'achat de 55 % des actions de la joint-venture S.O.L.E.I.L. S.A. Les 45 % restants sont aux mains de l'État du Grand-Duché de Luxembourg qui restera partenaire de la joint-venture. Le dénouement de la transaction, soumis aux conditions suspensives habituelles, est prévu avant la fin du premier trimestre 2017. S.O.L.E.I.L. S.A. est un des acteurs de la zone d'activités logistiques *Eurohub Sud* à Bettembourg-Dudelange. Cette zone d'activités logistiques est à voir en complément avec le terminal multimodal (rail/route) fournissant, entre autres, des services de manutention pour le transfert de containers, de caisses mobiles et de semi-remorques de la route vers le rail et inversement.

WDP prend également une option sur un terrain en concession offrant un potentiel de développement pour un bâtiment d'environ 50 000 m², en fonction des prélocations, à proximité directe du CargoCenter de l'aéroport de Luxembourg. Il s'agit d'une parcelle d'une superficie d'environ 9 ha, propriété de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, située dans la zone d'activités logistiques *Eurohub Centre*, à Contern. La commercialisation de ces espaces est en cours.

Roumanie¹²

Cluj-Napoca (1) : nouveau magasin de 5 000 m² destiné au prestataire de services logistiques KLG, dans le cadre d'un contrat de bail de cinq ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à 2,5 millions d'euros.

Cluj-Napoca (2) : projet de construction neuve pour Gebrüder-Weiss d'une superficie de 2 400 m² (et possibilité d'extension à l'avenir). Le locataire souscrit à un contrat de bail de cinq ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à 2,0 millions d'euros.

¹² Sur une base de 100 % de l'investissement.

2.2.2. Ventes

Leuven, Vaart 25-35 : en réponse à la demande d'une offre de logement plus importante dans cette partie de la ville, WDP a conclu un accord de partenariat avec le promoteur L.I.F.E., en vue de transformer l'actuel immeuble Hungaria en tour de logement résidentiel. La livraison de l'love Hungaria est prévue pour la fin 2018. Dans le cadre de ce projet, WDP vendra ce site conjointement avec L.I.F.E. par phases.¹³ Le pourcentage d'espaces vendus s'établit aujourd'hui à 36 %.

Par ailleurs, dans le courant de 2016, les ventes de deux terrains à Nijvel, de trois terrains à Wieze et d'une parcelle de terrain à Paulesti en Roumanie ont été réalisées.

Pour l'heure, un montant de 1,4 million d'euros en *Actifs détenus en vue de la vente*, a été inscrit au bilan. Il s'agit d'un bâtiment à Estampuis, rue du Pont Bleu 21 dont l'acte sera passé début 2017.

2.3. Projets finalisés au cours de 2016

Tel qu'annoncé, WDP a livré dans le courant de 2016 plusieurs projets pré loués. Le rendement locatif brut de ces projets achevés s'élève à environ 7,5 % pour un budget d'investissement total par WDP d'environ 110 millions.

Belgique

Willebroek, Victor Dumonlaan 32 : réalisation de la deuxième phase de ce site logistique pour le locataire Damco, ainsi que de la troisième phase en fonction de la prélocation d'une superficie totale de 25 000 m². Le budget d'investissement s'élève à environ 14 millions d'euros.

WDPort of Ghent : premier projet sur cet emplacement multimodal, en collaboration avec le partenaire Havenbedrijf Gent, à savoir la réalisation d'un nouveau magasin de plus de 20 000 m² pour Distrilog Group (un investissement d'environ 10 millions d'euros).

Heppignies, rue de Capilône 6 : réalisation d'un espace de stockage avec bureaux d'un peu plus de 21 000 m² sur les terrains existants situés près de l'aéroport de Charleroi pour le détaillant Trafic, sur la base d'un contrat à long terme de dix-huit ans assorti d'une possibilité de résiliation tous les trois ans à partir de la neuvième année. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

Alost, Wijngaardveld 3 -5 : l'emplacement existant a été adapté et élargi en fonction du nouveau centre de tri postal pour bpost. L'entrepôt couvre une superficie de quelque 4 000 m². L'espace est loué sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

Nivelles, chaussée de Namur 66 : en fonction des activités du nouveau locataire Dockx Rental, une partie du bâtiment existant (plus de 4 000 m² avec stockage extérieur complémentaire) a été adaptée. L'espace est loué sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 0,5 million

¹³ Voir le communiqué de presse du 30 avril 2015.

d'euros.

Zellik, Z4 Broekooi 290 : la halle de production existante pour le locataire Antalis a été adaptée à une halle logistique d'environ 2 000 m². Antalis s'est engagé sur la base d'un bail 3-6-9. Le budget d'investissement s'élève à environ 2 millions d'euros.

Liège, Trilogiport : sur le terrain en concession du port de Liège, le prestataire de services logistiques Tempo Log Belgium, filiale du groupe français Tempo One, a pris possession d'un centre de distribution de près de 17 000 m² dans le cadre d'un contrat de bail de neuf ans fixe, avec première possibilité de résiliation à partir de la sixième année. Tempo Log Belgium assurera au départ de Liège l'entreposage et la distribution pour l'Europe du Nord-Ouest des tongs de la marque Havaianas, commercialisées par le groupe brésilien Alpargatas. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 8 millions d'euros.

Sint Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 27 : redéveloppement du site existant en nouvel entrepôt réfrigéré avec bureaux, d'une superficie de près de 10 000 m², pour l'entreposage et la distribution par Greenyard (dans le cadre d'un contrat de bail de vingt ans) dont le budget d'investissement s'élève à 11 millions d'euros.

Pays-Bas

Barendrecht, Dierensteinweg 30 : une construction neuve en vue de l'extension du Retail DC existant de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction est réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où a lieu le nettoyage de caisses par The Greenery. La réception du bâtiment B a eu lieu au troisième trimestre 2016, comme prévu. La réception du bâtiment A se passe en phase, et la livraison finale est prévue au cours du deuxième trimestre 2017. L'ensemble représente une superficie totale d'environ 40 000 m². Le budget d'investissement pour l'ensemble de ce projet s'élève à environ 18 millions d'euros.

Breda, IABC : emplacement pour construction neuve de quelque 12 000 m². Le site est aménagé comme centre de distribution Zachtfruit pour The Greenery. Le locataire a souscrit à un contrat de bail de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions d'euros.

France

Lille – Libercourt, Zone Industrielle – le Parc à stock : réalisation des 24 000 m² restants d'espaces d'entrepôt logistique, dont 6 000 m² sont pris en location à long terme par ID Logistics (qui étend donc ses espaces actuels sur ce site) et 18 000 m² par Simastock. Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions d'euros. Après réception, le site étendu atteindra 60 000 m².

Roumanie¹⁴

Ramnicu Valcea (1) : sur un site stratégiquement situé le long du Corridor pan-européen IV (un des principaux corridors pan-européens dans le secteur des transports), Faurecia, acteur mondial dans le domaine du développement et de la fourniture de pièces pour l'automobile, s'est installé dans un nouvel entrepôt de quelque 12 000 m² sur la base d'un bail de dix ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 8 millions d'euros.

Sibiu (1) : un entrepôt logistique de quelque 8 000 m² pour l'approvisionnement du secteur ferroviaire par le locataire Siemens, situé le long du Corridor pan-européen IV et à proximité directe de l'aéroport international de Sibiu. Siemens a signé à cet effet un engagement locatif de dix ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 5 millions d'euros.

Sibiu (2) : hub stratégique pour DPD, déjà locataire à Courcelles en Belgique, comprenant un entrepôt de quelque 4 500 m² et un vaste parking, sur la base d'un bail de quinze ans fixes. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

Brasov : sur le site existant, un projet de construction neuve d'environ 2 000 m² est réalisé pour eMAG. Le locataire conclut un bail de cinq ans avec option de résiliation unique après trois ans. Le budget d'investissement s'élève à un peu plus de 1 million d'euros.

Braila (phase 2) : Yazaki a étendu sa superficie existante avec une nouvelle parcelle d'environ 26 000 m² dans le cadre d'un bail de quinze ans avec option de résiliation unique après dix ans. Le budget d'investissement s'élève à plus de 14 millions d'euros. Le bail pour la phase 1 est renouvelé pour la même durée que la phase 2. Yazaki dispose d'une superficie globale d'un peu plus de 42 000 m².

Ramnicu Valcea (2) : un entrepôt, avec bureaux, d'environ 7 000 m² est réalisé pour Bekaert Deslee. Le contrat est signé pour une durée de quinze ans et trois mois, avec première possibilité de résiliation à partir de la dixième année. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 millions d'euros.

2.4. Projets en exécution

Sur l'ensemble des projets en exécution, pour un montant d'environ 175 millions d'euros, WDP prévoit de générer un rendement locatif brut initial d'environ 6,80 %.

Belgique

Zellik, Z4 Broekooi 290 : le locataire Antalis s'étant rabattu sur un bâtiment plus petit et plus adapté ¹⁵, l'espace restant, devenu libre, a été redéployé en service center sur mesure pour Euro Pool System. Une superficie totale de 30 000 m² (rez-de-chaussée et mezzanine) sera construite sur la base d'un bail

¹⁴ Sur une base de 100 % de l'investissement.

¹⁵ Voir également « 2.3. Projets finalisés au cours de 2016 - Belgique ».

immobilier de quinze ans fixes. La livraison de ce projet est prévue pour l'automne 2017. L'investissement total pour le site complet s'élève à environ 14 millions d'euros pour WDP.¹⁶

Pays-Bas

Barendrecht, Dierensteinweg 30 : une construction neuve en vue de l'extension du Retail DC existant de The Greenery. Le nouveau bâtiment hébergera également les activités logistiques de Hagé International, le département import de The Greenery. Une seconde nouvelle construction est réalisée pour héberger l'actuelle installation de lavage Euro Pool System, où a lieu le nettoyage de caisses par The Greenery. La réception du bâtiment B a eu lieu au troisième trimestre 2016, comme prévu. La réception du bâtiment A aura lieu en phases, fin 2016 début 2017. L'ensemble représente une superficie totale d'environ 40 000 m². Le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions d'euros.

Barendrecht, Dierensteinweg 30 : dans le prolongement de l'achat du bâtiment C-D¹⁷, cet emplacement sera redéployé sur mesure pour le locataire The Greenery, avec une surface brute à venir d'environ 23 700 m², pour un terme de minimum quinze ans (livraison prévue respectivement au quatrième trimestre de 2017 et au quatrième trimestre de 2018). Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

Oosterhout, Denariusstraat : une construction neuve d'environ 10 000 m² pour Brand Masters, spécialisée dans l'élaboration et la distribution de chocolat et de sucreries, sur la base d'un bail d'onze ans. La réception du bâtiment est prévue au cours du deuxième trimestre de 2017. Le budget d'investissement s'élève à environ 7 millions d'euros.

Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan : début 2016, WDP a acquis un terrain d'environ 7 ha sur cet emplacement. Un centre de distribution d'environ 25 000 m², dont la livraison est prévue dans le courant du troisième trimestre 2017, est en construction pour Mediq. En outre, un entrepôt sur mesure d'environ 6 000 m² est en construction pour Total Exotics, sa livraison étant prévue dans le courant du premier trimestre 2018. Le budget d'investissement global pour ces projets s'élève à environ 17 millions d'euros.

Heerlen, Earl Bakkenstraat : à Heerlen, à proximité de Maastricht, le prestataire logistique CEVA Logistics va poursuivre, avec WDP, le développement d'un hub pharmaceutique qui offre un potentiel de croissance. CEVA s'occupe de l'organisation de la logistique des dispositifs médicaux de Medtronic. La première phase du nouveau bâtiment, entièrement conforme à la norme GDP¹⁸, qui est sur le point d'être réalisée, concerne une surface d'environ 33 000 m² ; la réception est prévue au troisième trimestre de 2017. CEVA souscrit à un contrat de bail de cinq ans fixes. Le budget d'investissement pour WDP s'élève à environ 32 millions d'euros.

¹⁶ Voir le communiqué de presse du 24 mai 2016.

¹⁷ Voir le rapport financier semestriel de 2016.

¹⁸ « Good Distribution Practice », plus connu sous l'abréviation « GDP », renvoie aux directives pour la distribution adaptée aux médicaments et produits associés destinés à l'homme.

Veghel, Marshallweg 2 : redéploiement partiel d'un campus FMCG stratégique pour Kuehne + Nagel, déjà propriété de WDP. Ce redéploiement en phase concerne 31 000 m² d'espaces de stockage surannés qui seront remplacés par un centre de distribution *state of the art* flambant neuf d'environ 35 000 m². WDP prévoit la livraison définitive de ce site dans le courant du deuxième trimestre 2018. Le budget d'investissement se monte à environ 22 millions d'euros.

Venlo, Trade Port Noord : sur un potentiel foncier acquis récemment, WDP a le plaisir d'accueillir le prestataire de services logistiques DB Schenker, déjà locataire d'un bien de WDP en France, qui souhaite élargir ses activités de la région Pays-Bas/Limbourg sur ce site. WDP fournit à son locataire un nouvel entrepôt multi-utilisateur d'une superficie totale d'environ 50 000 m² dont la réception est prévue au long du troisième trimestre de 2017. Le budget d'investissement pour ce projet s'élève à environ 30 millions d'euros.

*Roumanie*¹⁹

Bucarest (1) : un centre de distribution est érigé pour Décathlon sur une nouvelle parcelle acquise au nord de Bucarest. Il s'agit d'un entrepôt d'une superficie d'environ 22 000 m², doté d'une mezzanine de 6 000 m² supplémentaires ; une extension de 10 000 m² est également prévue. Décathlon organisera l'approvisionnement de ses magasins à partir de ce site et signe un contrat de bail de trente ans, avec première possibilité de résiliation après sept ans. La livraison est prévue au premier trimestre 2017. Le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions d'euros.

Bucarest (2) : un deuxième projet a été entamé sur ce site pour un détaillant qui, après la réception prévue au quatrième trimestre 2017, prendra possession d'un centre de distribution d'environ 11 000 m², avec possibilité d'extension à 16 000 m², dans le cadre d'un contrat de bail de dix ans. WDP prévoit un investissement total d'environ 8 millions d'euros.

Timisoara : le prestataire international de services logistiques Kuehne + Nagel prendra possession d'un nouveau centre de distribution d'environ 5 000 m² à construire et signe un contrat de bail de cinq ans. Ce nouveau site sera érigé à Timisoara, une nouvelle région de l'ouest de la Roumanie où WDP souhaite proposer des espaces de stockage. WDP prévoit pour ce projet de construction neuve un budget d'investissement d'environ 2 millions d'euros. La livraison de ce projet est prévue au troisième trimestre 2017.

Cluj-Napoca (3) : la chaîne de supermarchés Profi centralise sur ce site ses activités de détail en fruits et légumes pour la région de Transylvanie. WDP va construire, en phases, un centre de distribution réfrigéré et des bureaux sur mesure d'une superficie de 11 000 m², dont la livraison est prévue au premier trimestre 2018. Profi signe un contrat de bail à long terme de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 10 millions d'euros.

Cluj-Napoca (4) : projet de construction neuve pour Arcese. Ce prestataire de services logistiques

¹⁹ Sur une base de 100 % de l'investissement.

disposera, après la livraison prévue au troisième trimestre 2017, d'une superficie de plus de 4 700 m² dans le cadre d'un contrat de bail d'une durée de cinq ans. WDP prévoit un investissement d'environ 2 millions d'euros.

Oarja: Röchling, le locataire actuel, souhaite doubler sa superficie actuelle d'espaces de stockage. D'ici le quatrième trimestre 2017, une superficie de 7 700 m² d'espaces de distribution sera donc livrée dans le cadre d'un contrat de bail de dix ans. Le budget d'investissement s'élève à environ 3 million d'euros.

2.5. Durabilité

Programme de panneaux solaires d'une capacité de 30 MWp dans le portefeuille immobilier des Pays-Bas

WDP a démarré, dans le cadre de sa stratégie visant l'amélioration du caractère durable de son portefeuille, la mise en œuvre d'un programme d'énergie verte par le biais de l'installation de panneaux solaires d'une capacité de 30 MWp aux Pays-Bas. Ce projet est en pleine réalisation, en collaboration avec les clients. Aujourd'hui, l'installation a été réalisée sur les toits de treize sites, ce qui porte la capacité déployée à 15 MWp. Par ailleurs, l'installation d'une capacité de 10 MWp, dont la livraison s'étendra mi-2017, est en cours.

2.6. WDP repris dans l'indice AMX sur Euronext Amsterdam

Dans le prolongement de la cotation complémentaire de l'action WDP sur Euronext Amsterdam, WDP a été repris dans l'indice AMX au 21 mars 2016 en tant que première entreprise immobilière logistique. L'Amsterdam Midcap Index (AMX) est l'indice boursier de la Bourse d'Amsterdam qui représente les actions moyennes.

2.7. Évolution dans le cadre de la gestion du statut REIT aux Pays-Bas

Aux Pays-Bas, via sa filiale WDP Nederland NV, WDP a le statut d'organisme de placement collectif à caractère fiscal transparent ou « FBI » dont les conditions dépendent, entre autres, des activités et de la structure de l'actionnariat. L'administration fiscale néerlandaise a fait savoir à WDP qu'en tant qu'actionnaire de WDP Nederland N.V, la société devait se soumettre à un nouveau test d'actionnariat pour démontrer plus précisément qu'elle peut elle-même être considérée comme FBI. Dans ce contexte, des discussions sont actuellement en cours entre l'Administration fiscale néerlandaise et la Société afin d'examiner ce qu'il y aurait lieu de faire concrètement.²⁰

²⁰ Pour information, WDP évalue la différence entre le statut fiscal transparent FBI et l'imposition normale (pro forma) à maximum 0,15 euro par action du résultat EPRA (environ 3 %). Cet impact maximal a été calculé dans l'éventualité, jugée peu probable par WDP, où les discussions avec l'administration fiscale néerlandaise n'aboutiraient pas à une solution raisonnable et son application ne serait en aucun cas rétroactive.

2.8. Gestion des ressources financières

Un volume d'investissement considérable d'environ 250 millions d'euros nets a été réalisé en 2016. À cette fin, une stratégie de financement adaptée avait été préalablement mise au point afin de satisfaire aux obligations en matière d'investissement et de maintenir la structure de capital de l'entreprise. C'est ainsi que la quasi-totalité des dépenses nettes en capital ont été financées grâce aux nouveaux capitaux propres, à hauteur de 238 millions d'euros (par le biais du dividende optionnel, des bénéfices affectés aux réserves et de l'augmentation de capital en numéraire avec droits d'allocation irréductible) et le solde par le biais de nouvelles créances et du placement privé d'obligations qui ont permis de préserver un matelas de lignes de crédit non utilisées de près de 300 millions d'euros. Sans compter l'anticipation des échéances 2017-18 des crédits. Le taux d'endettement (IFRS et proportionnel) s'établit respectivement à 49,2 % et 50,5 % au 31 décembre 2016.

En 2016, l'entreprise a successivement renforcé ses ressources financières de la manière suivante :

Augmentation des crédits auprès d'ABN AMRO de 25 millions d'euros

WDP a été en mesure d'augmenter l'ensemble de ses crédits auprès d'ABN AMRO par un financement de 25 millions d'euros, d'une durée de 2+2 années.

Placement privé d'obligations d'une durée de dix ans pour un montant total de 60 millions d'euros

Les obligations ont été émises, pour 37,1 millions d'euros (62 % du total de l'émission), à taux d'intérêt fixe et, pour 22,9 millions d'euros (38 % du total de l'émission) à taux d'intérêt variable. Les obligations à taux fixe offrent un rendement brut annuel de 2,50 %. Les obligations à taux variable offrent un rendement brut annuel variable basé sur l'Euribor 3 mois plus marge de crédit.

Dividende optionnel d'un montant d'environ 33 millions d'euros²¹

Environ 60 % des actionnaires de WDP ont opté pour un apport de leurs droits de dividende en échange de nouvelles actions plutôt que pour le paiement du dividende en numéraire. Cela a conduit à une augmentation de capital d'environ 33 millions d'euros par la création de 449 223 nouvelles actions au prix d'émission de 73,00 euros.

Refinancement de la ligne de crédit de la banque ABN AMRO pour 62,5 millions d'euros

WDP a négocié avec ABN AMRO la prolongation d'un crédit existant de 62,5 millions d'euros arrivant à échéance début avril 2017. Il s'agit d'une prolongation de deux ans assortie d'un option de prolongation pour deux autres années.

Refinancement de la ligne de crédit de BNP Paribas Fortis pour 25 millions d'euros

WDP a réalisé avec BNP Paribas Fortis le refinancement du crédit existant de 25 millions d'euros arrivant à échéance début juillet 2017. Le crédit existant est remplacé par une nouvelle ligne de crédit d'une durée de sept ans.

²¹ Voir le communiqué de presse du 20 mai 2016.

Refinancement de la ligne de crédit de Belfius Banque pour 25 millions d'euros

WDP a réalisé avec Belfius Banque le refinancement d'un crédit existant de 25 millions d'euros arrivant à échéance fin septembre 2017. Le crédit existant est remplacé par une nouvelle ligne de crédit d'une durée de sept ans.

Octroi d'un nouveau prêt de 25 millions d'euros par BNP Paribas Fortis

WDP a pu contracter via WDP Development RO un emprunt auprès de BNP Paribas Fortis en vue du financement de ses activités roumaines. Il s'agit d'un crédit bullet de 25 millions d'euros sur une durée de six ans.

Octroi d'un nouvel ensemble de crédits de 50 millions d'euros par Natixis

WDP a entamé une nouvelle collaboration avec Natixis qui lui fournira un ensemble de crédits de 50 millions d'euros, composé de deux crédits de 25 millions d'euros chacun, d'une durée de sept ans (5+1+1). Cette collaboration fait suite à une autre collaboration, à hauteur de 25 millions d'euros, que la société entretenait avec la Caisse d'Épargne qui, comme Natixis, fait partie du Groupe français BPCE.

Augmentation de capital en numéraire avec droits d'allocation irréductible de près de 178 millions d'euros

Le 16 novembre 2016, WDP a lancé une augmentation de capital en numéraire, dans le cadre du capital autorisé, sous la forme de droits d'allocation irréductible, par l'émission de 2 369 560 actions nouvelles. L'offre publique a été précédée d'un placement privé des actions nouvelles – sous réserve d'un droit de reprise totale par les actionnaires existants – sous la forme d'un accelerated book building (placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres) dans le cadre duquel le prix d'émission par action a été fixé à 75,00 euros, ce qui porte le montant brut total de l'augmentation de capital à près de 178 millions d'euros. Le produit de cette augmentation de capital a été consacré au renforcement des capitaux propres dans le cadre du plan de croissance 2016-20, plus précisément pour le financement du programme d'investissements.

Refinancement de la ligne de crédit de la banque KBC pour 50 millions d'euros

WDP a réalisé avec la banque KBC la prolongation d'un crédit existant de 50 millions d'euros arrivant à échéance au premier trimestre 2018. Il s'agit d'une prolongation de six ans.

L'entreprise a en outre pu renouveler ses instruments de couverture et réduire son coût d'endettement :

WDP a profité des taux d'intérêt très bas pour réviser ses instruments de hedging existants. Dans ce contexte, plusieurs Interest Rate Swaps existants ont été renouvelés en les effaçant dans le temps de façon neutre au niveau de la trésorerie. D'une part, cela améliore la visibilité sur les bénéfices, d'autre part, cela permet de réaliser une économie organique. D'autre part, WDP a contracté, en juillet et août 2016, de nouvelles couvertures de taux, pour un montant notionnel total de 150 millions d'euros, par le biais d'Interest Rate Swaps d'une durée de dix ans à un taux moyen de 0,1 %. Ces couvertures supplémentaires, associées à la réduction de la dette suite à l'augmentation de capital, permettent

d'atteindre un hedge ratio²² de 93 % au 31 décembre 2016 par rapport à 77 % fin 2015. Le coût des dettes s'établit fin 2016, à 2,8 %, ainsi que le coût moyen des dettes²³ en cours d'année (aussi 2,8 %).

²² ▼ *Hedge ratio : pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans le cadre de la loi SIR.*

²³ ▼ *Coût moyen des dettes : le taux d'intérêt moyen pondéré annuel de la période, compte tenu des dettes en coûts moyennes et des instruments de couverture de la période.*

3. Résultats financiers

3.1. Résumé

Le résultat EPRA de WDP pour 2016 s'élève à 100,8 millions d'euros. Il représente une augmentation de 10,8 % par rapport au résultat de 90,9 millions d'euros en 2015. Le résultat EPRA par action s'établit à 5,30 euros²⁴, en augmentation de 6 % par rapport aux 5,00 euros sur la même période de l'année précédente. La progression sous-jacente s'établit à 9 %, hors impact exceptionnel de 0,15 euro d'indemnités de rupture de bail en 2015. Ce résultat est conforme aux attentes telles qu'actualisées à l'occasion de l'augmentation de capital, fin 2016.

Cette forte augmentation du résultat EPRA est principalement due à la forte croissance du portefeuille WDP en 2015-16, par le biais d'acquisitions et de projets prélués. De plus, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle.

Sur cette base, le gérant de WDP a l'intention de proposer à l'assemblée générale de distribuer, pour 2016, un dividende de 4,25 euros bruts, soit 2,98 euros nets, par action²⁵ sous forme de dividende optionnel dont les modalités seront communiquées lors de l'assemblée générale qui se déroulera le 26 avril 2017. Cela représente une augmentation de 6 % par rapport aux 4,00 euros bruts de l'année passée.

²⁴ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 18 997 071 en 2016, en tenant compte de la création de 449 223 actions nouvelles dans le cadre du dividende optionnel, fin mai 2016, et de 2 369 560 actions nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire avec droits d'allocation irréductible fin novembre 2016.

²⁵ Compte tenu du précompte mobilier libératoire de 30 %.

3.2. Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS

OPÉRATIONNEL	31.12.2016	31.12.2015
Juste valeur du portefeuille immobilier (y compris panneaux solaires) (en millions d'euros)	2 203,8	1 930,0
Rendement locatif brut (parties non louées inclus) ¹ (en %)	7,5	7,6
Rendement locatif net (EPRA) ² (en %)	6,8	6,9
Terme moyen des baux de location (jusqu'à la première échéance) ³ (en ans)	6,3	6,5
Taux d'occupation ⁴ (en %)	97,0	97,5
Like-for-like croissance des revenus de location ⁵ (en %)	-2,1	0,0
Marge d'exploitation ⁶ (en %)	93,3	92,1

FINANCIER	31.12.2016	31.12.2015
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	49,2	55,7
Taux d'endettement (proportionnel) (conforme à l'AR SIR)	50,5	56,8
Interest Coverage Ratio ⁸ (en x)	4,1	4,2
Coût moyen des dettes (en %) ⁹	2,8	2,9
Terme moyen restant des crédits en circulation (en ans)	4,2	4,2
Terme moyen restant des facilités de crédit à long terme (en ans)	4,8	4,6
Hedge ratio ¹⁰ (en %)	93	77
Terme moyen restant des couvertures ¹¹ (en ans)	7,2	6,8

RÉSULTAT (en millions d'euros)	31.12.2016	31.12.2015
Résultat immobilier	139,7	129,1
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	130,2	119,0
Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) ¹²	-30,3	-27,1
Résultat EPRA ¹³	100,8	90,9
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) ¹⁴	31,2	47,4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1,8	7,8
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (participation des joint ventures inclus)	-3,5	-3,4
Résultat net (IFRS)	130,2	142,7

DONNÉES PAR ACTION (en euros)	31.12.2016	31.12.2015
Résultat EPRA ¹⁵	5,30	5,00
Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) ¹⁶	1,64	2,60
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0,09	0,43
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-0,18	-0,19
Résultat net (IFRS)	6,86	7,85
IFRS NAV ¹⁷	48,4	41,5
EPRA NAV ¹⁸	51,2	44,9
EPRA NNAV ¹⁹	47,9	41,0

¹ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut des baux (cash) par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

² Indicateur de la prestation financière calculé d'après les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

³ Y compris les panneaux solaires, qui sont comptabilisés selon la durée restante moyenne pondérée des certificats de vente.

⁴ Le taux d'occupation se calcule en fonction des valeurs locatives des bâtiments loués et des superficies non louées, y compris les produits des panneaux solaires. Il n'est pas tenu compte des projets en construction et/ou en rénovation.

⁵ Like-for-like croissance des revenus de location : la croissance organique des revenus locatifs bruts sur une année par rapport à l'année précédente, à l'exclusion des projets en exécution, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes qui sont comparés.

⁶ La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se calcule en divisant le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) par le résultat immobilier.

⁷ Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même façon que le taux d'endettement (proportionnel), conformément à l'arrêté SIR, mais sur la base d'une réconciliation avec le bilan consolidé conforme à la norme IFRS, qui prévoit que les joint-ventures soient consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

⁸ Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par frais d'intérêts moins intérêts et dividendes moins redevances de location-financement et similaires.

⁹ Coût moyen des dettes : le taux d'intérêt moyen pondéré annuel de la période, compte tenu des dettes en coûts moyennes et les instruments de couverture de la période.

¹⁰ Hedge ratio : pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes contre les fluctuations des taux par le biais de produits financiers dérivés. Ce paramètre économique n'est pas obligatoire dans

¹¹ Durée restante des dettes à frais d'intérêt des couvertures de taux d'intérêt conclues pour couvrir la dette contre les fluctuations de taux d'intérêt

¹² Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

¹³ Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi www.epra.com.

¹⁴ Résultat sur le portefeuille : plus-values ou moins-values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation de l'expert, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures.

¹⁵ Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com.

¹⁶ Il s'agit du résultat sur le portefeuille sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁷ IFRS NAV : La IFRS NAV se réfère à la valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours, calculée en divisant les fonds propres calculés conformément à la norme IFRS par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan.

¹⁸ EPRA NAV : actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle

¹⁹ EPRA NNAV : actif net réévalué, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. uitgestelde belastingen omvat. Le EPRA NNAV par action est le EPRA NNAV sur la base des actions moyennes pondérées. Voir aussi www.epra.com.

3.3. Indicateurs clés EPRA

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA ¹	31.12.2016	31.12.2015
Résultat EPRA (en euros par action) ²	5,30	5,00
EPRA NAV (en euros par action) ³	51,2	44,9
EPRA NNNNAV (en euros par action) ⁴	47,9	41,0
EPRA Net Initial Yield (en %)	6,8	6,9
EPRA Topped-up Net Initial Yield (en %)	6,8	6,9
Taux d'inoccupation EPRA (en %)	3,3	2,6
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation inclus) (en %) ⁵	9,0	10,0
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation exclus) (en %) ⁵	8,4	9,7

¹ Indicateurs de performance financière calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

² ▼ Résultat EPRA : concerne le résultat sous-jacent des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille, de la variation de la juste valeur des instruments financiers et des amortissements et réductions de valeur des panneaux solaires. Voir aussi www.epra.com.

³ ▼ EPRA NAV: actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. Voir aussi www.epra.com.

⁴ ▼ EPRA NNNNAV: Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. Voir aussi www.epra.com.

⁵ ▼ EPRA Ratio de coûts: coûts administrative et opérationnels (frais directs d'inoccupation inclus et exclus), divisé par des revenus locatifs bruts. Voir aussi www.epra.com.

3.4. Commentaire sur le compte de résultats du 31 décembre 2016

Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 139,7 millions d'euros pour 2016, une augmentation de 8,2 % par rapport à l'année précédente (129,1 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par la poursuite de la croissance du portefeuille en 2015-16, en Belgique et aux Pays-Bas principalement, en raison d'acquisitions et de la finalisation de projets prélués. Au sein d'un portefeuille inchangé, le niveau des revenus locatifs bruts a reculé de -2,1 %²⁶. L'impact du départ du locataire V&D à Nieuwegein, aux Pays-Bas, début mai 2016, se monte à -1,8 %. Ce résultat comprend également 8,4 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (contre 8,2 millions d'euros sur la même période l'an passé, lorsque la capacité installée était moindre). Le résultat immobilier de 2015 comprend également sous la rubrique *Indemnités pour contrats de bail résiliés anticipativement* deux indemnités de résiliation de bail pour un montant total de 3,7 millions d'euros.

²⁶ ▼ Like-for-like croissance des revenus de location : la croissance organique des revenus locatifs bruts sur une année par rapport à l'année précédente, à l'exclusion des projets en exécution, des acquisitions et des ventes au cours des deux périodes qui sont comparés.

REVENUS LOCATIFS BRUTS PAR PAYS	Belgique	Pays-Bas	France	Total IFRS	Roumanie
<i>(en euros x 1 000)</i>					
I. Revenus locatifs	61 265	67 486	5 010	133 761	2 215
III. Charges relatives à la location ¹	-803	-1 311	62	-2 051	0
RÉSULTAT LOCATIF, MOINS LES CHARGES LIÉES À LA LOCATION	60 462	66 175	5 072	131 710	2 215

¹ La rubrique 'Charges relatives à la location' consiste des 'Loyer à payer sur locaux loués' et 'Réductions de valeur sur créances'.

Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)

Le *résultat d'exploitation* (avant résultat sur le portefeuille) s'élève à 130,2 millions d'euros en 2016, soit une augmentation de 9,5 % par rapport à l'an passé (119,0 millions d'euros). Les charges immobilières et autres frais généraux sont de 9,4 millions d'euros pour l'exercice 2016, en recul de 0,7 million d'euros en comparaison aux frais de 2015. WDP parvient à maintenir les frais sous contrôle, ce qui lui permet d'atteindre une marge opérationnelle de 93,3 % en 2016, comparable à 2015 (92,1 %).

Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)

Le *résultat financier* (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)²⁷ s'élève à -30,3 millions d'euros pour 2016, soit une hausse par rapport à l'an passé (-27,1 millions d'euros) en raison des dettes financières en moyenne élevé.

Le montant total des dettes financières s'élève à 1 045,9 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 1 042,3 millions d'euros au début de l'année. Les charges d'intérêts moyennes s'élèvent à 2,8 % en 2016, contre 2,9 % en 2015. Cette baisse est partiellement la conséquence du renouvellement des instruments de hedging existants, ayant permis une meilleure visibilité sur les bénéfices ainsi que la réalisation d'une économie immédiate et partiellement la conséquence de l'intégration des passifs nouveaux à un coût réduit que le coût moyen des dettes.

Résultat EPRA

Le *résultat EPRA* de WDP pour 2016 s'élève à 100,8 millions d'euros. Il représente une augmentation de 10,8 % par rapport au résultat de 90,9 millions d'euros en 2015. Par action, cela représente une augmentation de 6 % (de 5,00 à 5,30 euros). La progression sous-jacente s'établit à 9 %, hors impact exceptionnel de 0,15 euro par action de deux indemnités de rupture de bail en 2015.

²⁷ ▼ *Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)* : il s'agit du résultat financier conforme à la norme IFRS, hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers, qui fournit le coût de financement réel de la société.

Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus)

Le résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus)²⁸ pour l'intégralité de l'exercice s'élève à +31,2 millions d'euros, soit +1,64 euro par action²⁹. Pour la même période l'an passé, ce résultat était de +47,4 millions d'euros ou +2,60 euros par action. Pour 2016, les résultats par pays se présentent comme suit : Belgique (+10,6 millions d'euros), Pays-Bas (+19,5 millions d'euros), France (+2,9 millions d'euros) et Roumanie (-1,8 million d'euros).

Variations de la juste valeur des instruments financiers³⁰

Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers atteignent +1,8 million d'euros, soit +0,09 euro par action au cours de 2016 (par rapport à +7,8 millions d'euros, soit +0,43 euro par action en 2015). Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (principalement de type Interest Rate Swaps) au 31 décembre 2016, à la suite de la hausse des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année 2016.

La variation de la juste valeur de ces couvertures de taux d'intérêt est traitée intégralement au compte de résultat et non en capitaux propres. Puisqu'il s'agit d'un élément non cash et non réalisé, il est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat financier et traité séparément dans le compte de résultat.

Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires

Les panneaux solaires ont été valorisés dans le bilan à leur juste valeur suivant le modèle de réévaluation conforme à la norme IAS 16 *Immobilisations corporelles*. Conformément à la norme IAS 16, WDP doit reprendre dans ses calculs IFRS une composante d'amortissement suivant la durée de vie restante des installations PV. L'amortissement est calculé sur la base de la juste valeur à la date du bilan précédent. Cette nouvelle valeur comptable nette obtenue est ensuite à nouveau revalorisée à la juste valeur. Cette revalorisation est directement comptabilisée dans les capitaux propres, pour autant qu'elle se situe toujours au-dessus du coût historique moins des amortissements cumulés. Si tel n'est pas le cas, elle sera comptabilisée via le compte de résultat. Pour 2016, la composante amortissement s'élève à -3,5 millions d'euros. Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat.

²⁸ ▼ Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) : plus-values ou moins values, réalisées ou non, par rapport à la dernière évaluation de l'expert, en ce compris la taxe due sur les plus-values, effectives ou latentes, et la part proportionnelle de WDP dans le portefeuille des sociétés associées et des joint-ventures.

²⁹ ▼ Résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) : il s'agit du résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus) sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

³⁰ Les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (éléments non cash) sont calculées sur la base de la valeur mark-to-market (M-t-M) des couvertures de taux d'intérêt conclues.

Résultat net (IFRS)

Le cumul du résultat (EPRA), du résultat sur le portefeuille (participation des joint ventures inclus), des variations de la juste valeur des instruments financiers et de l'amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires débouche sur un *résultat net (IFRS)* pour 2016 de 130,2 millions d'euros (par rapport à 142,7 millions d'euros en 2015).

La différence entre le résultat net (IFRS) de 130,2 millions d'euros et le résultat EPRA de 100,8 millions d'euros est due à la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêts, aux variations positives de la valeur du portefeuille et à l'amortissement et la réduction de valeur des panneaux solaires.

3.5. Bilan

Commentaire complémentaire du bilan au 31 décembre 2016

Portefeuille immobilier³¹

Selon les experts immobiliers indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate, la juste valeur (fair value³²) du portefeuille immobilier de WDP représentait, conformément à la norme IAS 40, 2 110,0 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 1 844,0 millions d'euros au début de l'exercice (incluant la rubrique *Actifs détenus en vue de la vente*). Avec la valorisation à la juste valeur des investissements dans les panneaux solaires³³, la valeur totale du portefeuille passe à 2 203,8 millions d'euros contre 1 930,0 millions d'euros fin 2015.

Cette valeur de 2 203,8 millions d'euros inclut 1 995,3 millions d'euros d'immeubles achevés (standing portfolio). Les projets en cours de réalisation représentent une valeur de 61,8 millions d'euros, avec notamment des projets en Belgique (à Zellik), aux Pays-Bas (à Barendrecht, Oosterhout, Heerlen, Bleiswijk, Veghel et Venlo) et en Roumanie (à Bucarest, Cluj-Napoca, Oarja et Timisoara). Il convient d'y ajouter les réserves foncières, entre autres de Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Tiel ainsi que la banque foncière en Roumanie pour une juste valeur de 52,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés en panneaux solaires ont été évalués au 31 décembre 2016 à une juste valeur de 93,9 millions d'euros.

Dans sa totalité, le portefeuille est actuellement évalué à un rendement locatif brut (yield) de 7,3 %³⁴.

³¹ Dans le cadre IFRS « Partenariats », les joint-ventures (principalement WDP Development RO, dont WDP détient 51 %) sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Pour ce qui est des statistiques liées aux rapports sur le portefeuille, c'est la position proportionnelle de WDP dans le portefeuille de WDP Development RO qui reste indiquée (51 %).

³² Pour la méthode d'évaluation précise, nous renvoyons au communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016.

³³ Les investissements en panneaux solaires sont valorisés conformément à la norme IAS 16 en appliquant le modèle de la revalorisation.

³⁴ Calculé par les loyers (cash) bruts contractuels annualisés, à diviser par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des

Le rendement locatif brut moyen après ajout de la valeur locative de marché estimée pour les parties non louées s'élève à 7,5 %.

STATISTIQUES RELATIVES AU PORTEFEUILLE PAR PAYS	Belgique	Pays-Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites louables	77	67	9	9	162
Superficie louable brute (en m ²)	1 643 435	1 482 176	169 965	79 906	3 375 482
Terrains (en m ²)	3 139 030	2 705 244	376 174	1 088 680	7 309 128
Juste valeur (en millions d'euros)	941,0	1 010,2	88,1	70,6	2 110,0
% de la juste valeur totale	45%	48%	4%	3%	100%
% de variation de la juste valeur pour l' année 2016	1,2%	1,9%	3,3%	-2,8%	1,5%
Inoccupation (EPRA) ^{1,2}	4,7%	2,0%	5,2%	0,0%	3,3%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) ²	4,4	7,0	2,1	9,3	5,7
Taux de rendement locatif brut de WDP ³	7,5%	7,5%	7,7%	9,3%	7,5%
Effet d'inoccupation	-0,4%	-0,1%	-0,4%	0,0%	-0,2%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,4%	0,2%	-0,1%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA ¹	6,7%	6,7%	6,9%	9,2%	6,8%

¹ Indicateur de performance financière calculé selon les 'Best Practices Recommendations' de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi www.epra.com.

² Panneaux solaires non compris.

³ Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut (cash) par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

NAV par action

La EPRA NAV par action s'élève à 51,2 euros au 31 décembre 2016. Cela correspond à une hausse de 6,3 euros par rapport à une EPRA NAV par action de 44,9 euros au 31 décembre 2015. La IFRS NAV par action³⁵ s'élève à 48,4 euros au 31 décembre 2016 contre 41,5 euros à la date du 31 décembre 2015.

3.6. Position financière

Le montant total des dettes financières (courantes et non courantes) sont restées quasi-stable en 2016, à savoir 1 042,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 par rapport à 1 045,9 millions d'euros fin décembre 2016. Dans le même temps, le total du bilan passe de 1 958,4 millions d'euros au 31 décembre 2015 à 2 241,3 millions d'euros fin décembre 2016. Le taux d'endettement (proportionnel) a diminué fortement à la suite de l'augmentation de capital à la fin de 2016 de 56,8 % à fin décembre 2015 à 50,5 % au 31 décembre 2016. Le taux d'endettement (IFRS) est passé de 55,7 % à fin décembre

investissements immobiliers après déduction des frais de transaction (essentiellement l'impôt sur le transfert).

³⁵ La IFRS NAV est calculée en divisant les fonds propres conformément à la norme IFRS par le nombre d'actions total donnant droit à un dividende à la date du bilan.

2015 à 49,2 % à fin décembre 2016.

La durée moyenne pondérée de l'encours des dettes financières de WDP au 31 décembre 2016 s'établit à 4,2 ans³⁶. Si l'on tient compte uniquement du total des crédits à long terme utilisés et non utilisés, la durée moyenne pondérée est d'au moins 4,8 ans.³⁷ Au 31 décembre 2016, le montant total des lignes de crédit à long terme non exploitées et confirmées était de 300 millions d'euros³⁸. Il n'y a pas eu d'échéances de dettes à long terme en 2016. Le coût moyen des dettes s'est établi, en 2016, à 2,8 %. Le ratio de couverture des intérêts³⁹ est égal à 4,1x pour 2016 contre 4,2x en 2015. Le taux de couverture, ou hedge ratio, qui mesure le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable et le couvre ensuite par le biais d'Interest Rate Swaps (IRS), s'élève à 93 % avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 7,2 ans.

³⁶ Les dettes à court terme incluses : celles-ci comprennent principalement le programme de papier commercial, entièrement couvert par des lignes de crédit back-up.

³⁷ Pour certains crédits, le bailleur de crédit peut décider de prolonger le crédit par le biais d'une option de reconduction. Si cette option était systématiquement exercée, la durée moyenne pondérée des crédits à long terme serait de 5,1 ans.

³⁸ À l'exclusion de la ligne de crédit auprès de la Banque européenne d'investissement pour le financement de projets préloqués en Roumanie, et des lignes de crédit pour la couverture du programme de billets de trésorerie.

³⁹ Défini comme résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par frais d'intérêts moins intérêts et dividendes perçus moins redevances de location-financement et similaires. Ce paramètre permet de mesurer la capacité de l'entreprise à supporter ses charges financières annuelles.

4. Perspectives

Pour 2017, WDP prévoit un résultat EPRA par action d'au moins 5,35 euros par action, contre 5,30 euros en 2016, malgré l'augmentation de 14 % du nombre attendu d'actions en circulation⁴⁰, principalement à la suite de la récente augmentation de capital. Suite à cet augmentation de capital, le taux d'endettement (IFRS) a baissé à 49,2 % fin 2016, et permet de maintenir les lignes de crédit non utilisées à environ 300 millions d'euros. WDP ambitionne donc d'engranger un résultat au moins aussi bon, tout en renforçant sensiblement le bilan et les liquidités, soutenu par la forte croissance du portefeuille en 2016 provenant des acquisitions, des projets de construction neuve pré-loués et des projets d'énergie solaire, en portant tous ses fruits en 2017.

En outre, WDP exécute actuellement un solide programme de développement de projets, de près de 300 000 m² pour un investissement attendu de 175 millions d'euros⁴¹, qui contribuera pleinement au résultat en 2018. En outre, le taux d'endettement actuel d'environ 50% permet de réaliser des investissements additionnelles financés par dette. Sur cette base, WDP vise un résultat EPRA par action de 5,85 euros en 2018, soit une augmentation cumulée de 10 % en 2017-18. WDP respecte donc l'objectif de son plan de croissance 2016–20 d'une augmentation annuelle du résultat EPRA par action de 5 % pour atteindre 6,25 euros.

Sur les 13 % de contrats qui arrivent à leur prochaine échéance en 2017, plus de 70 % ont pu être renouvelés entre-temps. Sur la base des informations actuellement disponibles et de la situation existante du marché locatif, WDP prévoit un taux d'occupation minimum de 96 % pour 2017.

En ce qui concerne la croissance prévue en 2017 sur la base de l'exécution du programme de développement de projets, il a été tenu compte d'un taux d'endettement (IFRS, proportionnel) attendu d'environ 51 % (52%) fin 2017 et d'un coût moyen d'endettement de 2,8 %. WDP vise à un taux d'endettement entre 55 et 60 % à moyen terme.⁴²

Sur la base de ces prévisions, WDP a l'intention de proposer en 2017 et 2018 un dividende de respectivement 4,45 euros et 4,70 euros, à savoir une augmentation de 5 % dans les deux cas, sur la base d'un taux de versement d'environ 80 %.

⁴⁰ Le dividende optionnelle 2017 attendu inclus.

⁴¹ Dont environ 40 millions d'euros ont été dépensés. En ce qui concerne les redéveloppements, le montant d'investissement indiqué ne tient pas compte de la valeur des projets de redéveloppement avant le début de la rénovation.

⁴² Pour le financement du plan de croissance, les bénéfices affectés aux réserves, le dividende optionnel et l'apport en nature sont tenus en compte. Par rapport au dettes, les lignes de crédit et l'issue des obligations sont tenus en compte.

5. APERÇUS DES RÉSULTATS FINANCIERS – Chiffres clés au 31 décembre 2016 – analytique (résultats et bilan)

5.1. Résultats consolidés

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	131 654	117 185	93 438
Indemnités de rupture anticipée de bail	55	3 750	
Produits de l'énergie solaire	8 379	8 200	6 819
Autres produits/charges opérationnels	-427	-50	1 567
Résultat immobilier	139 661	129 086	101 824
Charges immobilières	-4 044	-3 921	-2 830
Frais généraux de la société	-5 376	-6 213	-5 535
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	130 242	118 952	93 458
Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-30 284	-27 147	-25 378
Impôts sur le Résultat EPRA	-124	-450	-152
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-751	-719	-479
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	1 677	302	-113
RÉSULTAT EPRA	100 760	90 938	67 337
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	34 046	47 690	20 145
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-41	-76	13
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	-1 057		
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-1 755	-259	-455
Résultat sur le portefeuille	31 193	47 355	19 703
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS			
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 787	7 839	-19 375
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 787	7 839	-19 375
AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES			
Amortissement panneaux solaires	-3 066	-3 010	-2 556
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-441	-425	-360
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-3 507	-3 435	-2 916
RÉSULTAT NET (IFRS)	130 232	142 698	64 750

RATIOS CLÉS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<i>(en euros)</i>			
Résultat EPRA/action ¹	5,30	5,00	4,10
Résultat sur le portefeuille / action ¹	1,64	2,60	1,20
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers / action ¹	0,09	0,43	-1,18
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires / action ¹	-0,18	-0,19	-0,18
Résultat net (IFRS) / action ¹	6,86	7,85	3,94
Résultat EPRA/action ²	4,72	4,91	3,87
Distribution proposée	90 635 683	74 029 040	59 291 390
Pourcentage de versement (par rapport à la Résultat EPRA) ³	90,0%	81,4%	87,9%
Dividende brut/action	4,25	4,00	3,40
Dividende net/action	2,98	2,92	2,55
Nombre moyen pondéré d'actions	18 997 071	18 181 244	16 432 763
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	21 326 043	18 507 260	17 438 644

¹ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

² Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

³ Le pourcentage de versement est calculé en termes absolus sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende aura lieu à base statutaire de WDP Comm. VA.

5.2. Résultats consolidés (par trimestre)

RÉSULTATS CONSOLIDÉES	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	31 407	33 184	32 918	34 146
Indemnités de rupture anticipée de bail	-30	0	85	0
Produits de l'énergie solaire	1 326	3 028	3 096	929
Autres produits/charges opérationnels	-1 554	373	462	291
Résultat immobilier	31 148	36 585	36 561	35 366
Charges immobilières	-664	-1 074	-1 049	-1 256
Frais généraux de la société	-1 060	-1 500	-1 357	-1 459
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	29 424	34 012	34 156	32 650
Résultat financier (excl. variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-7 319	-7 660	-7 772	-7 533
Impôts sur le Résultat EPRA	79	-135	-43	-25
Impôts latents sur le Résultat EPRA	-200	-200	-151	-200
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	208	485	621	364
RÉSULTAT EPRA	22 192	26 502	26 811	25 256
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE				
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6 445	11 332	4 959	11 310
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	4	1	0	-46
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)	0	0	-851	-206
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-642	-1 007	173	-279
Résultat sur le portefeuille	5 806	10 326	4 282	10 779
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS				
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-15 836	-4 002	-2 091	23 717
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-15 836	-4 002	-2 091	23 717
AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES				
Amortissement panneaux solaires	-735	-780	-760	-791
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-110	-110	-110	-110
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires	-845	-890	-871	-902
RÉSULTAT NET (IFRS)	11 317	31 936	28 130	58 850
RATIOS CLÉS				
<i>(en euros)</i>				
Résultat EPRA/action ¹	1,20	1,42	1,41	1,28
Résultat sur le portefeuille/action ¹	0,31	0,55	0,23	0,54
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers/action ¹	-0,86	-0,21	-0,11	1,20
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires/action ¹	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
Résultat net (IFRS)/action ¹	0,61	1,71	1,48	2,97
Résultat EPRA/action ²	1,20	1,40	1,41	1,18
Nombre moyen pondéré d'actions	18 507 260	18 709 657	18 956 483	19 806 434
Nombre d'actions en circulation au terme de la période	18 507 260	18 956 483	18 956 483	21 326 043

¹ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

² Calcul sur la base du nombre d'actions ouvrant droit à dividende.

³ Le pourcentage de versement est calculé sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende aura lieu à base statutaire de WDP Comm. VA.

5.3. Bilan consolidé

BILAN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immobilisations incorporelles	160	96	93
Immeubles de placement	2 036 723	1 796 888	1 461 814
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	86 218	74 708	63 699
Actifs financiers non courant	24 805	14 084	13 573
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 796	4 088	4 500
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises, mise en équivalence	14 357	3 273	3 333
Actifs non courants	2 166 060	1 893 137	1 547 013
Actif détenu en vue de la vente	1 367	823	1 346
Créances commerciales	10 662	5 792	6 125
Créances fiscales et autres actifs courants	2 902	5 395	13 922
Trésorerie et équivalents de trésorerie	340	551	234
Comptes de régularisation actif	1 277	1 582	1 691
Actifs courants	16 549	14 143	23 318
TOTAL ACTIF	2 182 608	1 907 281	1 570 331
Capital	163 752	143 568	135 329
Primes d'émission	492 330	304 426	239 399
Réserves	246 038	177 581	174 016
Résultat net de l'exercice	130 232	142 698	64 750
Capitaux propres	1 032 352	768 273	613 494
Passifs non courants	931 075	980 884	734 328
Dettes financières non courants	866 463	916 010	664 928
Autres passifs financiers non courants	64 613	64 874	69 400
Passifs courants	219 180	158 125	222 509
Dettes financières courantes	179 473	126 313	198 886
Autres passifs courants	39 708	31 812	23 623
Passif	1 150 256	1 139 008	956 837
TOTAL PASSIF	2 182 608	1 907 281	1 570 331

RATIOS CLÉS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<i>(en euros)</i>			
IFRS NAV/action	48,4	41,5	35,2
EPRA NAV/action	51,2	44,9	39,2
Cours de l'action	84,8	81,2	62,7
Agio/Disagio du cours par rapport à la EPRA NAV	65,6%	81,0%	60,0%
<i>(en euros x millions)</i>			
Valeur réelle du portefeuille (panneaux solaires inclus) ¹	2 203,8	1 930,0	1 567,3
Dettes et engagements repris dans le taux d'endettement	1 071,7	1 062,9	876,8
Total du bilan	2 182,6	1 907,3	1 570,3
Taux d'endettement (IFRS)	49,2%	55,7%	55,8%
Taux d'endettement (proportional) ²	50,5%	56,8%	56,7%

¹ La position proportionnelle de WDP dans le portefeuille WDP Development RO (51%) inclus.

² Pour la méthode de calcul du taux d'endettement, il est renvoyé à l'AR de 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

6. ÉTATS FINANCIERS - Bilan et compte de résultat au 31 décembre 2016 – IFRS⁴³

6.1. Compte de résultats

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
Revenus locatifs	133 761	122 285
Charges relatives à la location	-2 051	-1 349
RÉSULTAT LOCATIF NET	131 710	120 935
Récupération des frais immobiliers	0	770
Récupération des charges locatives normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	7 620	7 322
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	-157	-1 318
Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	-9 878	-9 390
Autres recettes et dépenses relatives à la location	10 367	10 767
RÉSULTAT IMMOBILIER	139 661	129 086
Frais techniques	-2 757	-2 789
Frais commerciaux	-466	-621
Frais de gestion immobilière	-821	-511
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 044	-3 921
RÉSULTAT DE L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	135 617	125 165
Frais généraux de la société	-5 376	-6 213
Amortissements et réduction de valeur panneaux solaires	-3 066	-3 010
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE)	127 176	115 942
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-41	-76
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	34 046	47 690
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	161 180	163 556
Revenus financiers	796	953
Charges d'intérêt nettes	-30 532	-27 598
Autres charges financières	-548	-502
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	1 787	7 839
RÉSULTAT FINANCIER	-28 497	-19 308
QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	-551	-382
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	132 132	143 866
IMPÔT	-1 899	-1 169
RÉSULTAT NET	130 232	142 698
Attribuable aux:		
Actionnaires du groupe	130 232	142 698
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS	18 997 071	18 181 244
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)	6,86	7,85
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION (en euros)	6,86	7,85

6.2. État consolidé du résultat global

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
RÉSULTAT NET	130 232	142 698
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RÉCUPÉRABLES VIA LE COMPTE DE RÉSULTAT)	-123	448
Revalorisation des panneaux solaires Belgique et les Pays-Bas	3 177	240
Revalorisation des panneaux solaires joint ventures	-3 299	208
RÉSULTAT GLOBAL	130 110	143 146
Attribuable aux:		
Actionnaires du groupe	130 110	143 146

⁴³ Le commissaire, Deloitte Bedrijfsrevisoren, représenté par madame Kathleen De Brabander, a confirmé que l'information comptable reprise dans le présent communiqué ne soulève aucune réserve de sa part et est conforme aux états financiers tels qu'ils ont été clôturés par le conseil d'administration.

6.3. Bilan

en euros (x 1 000)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
Actifs non courants	2 166 060	1 893 137
Immobilisations incorporelles	160	96
Immeubles de placement	2 036 723	1 796 888
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	86 218	74 708
Actifs financiers non courants	24 805	14 084
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 796	4 088
Participations aux entreprises associées et co-entreprises	14 357	3 273
Actifs courants	16 549	14 143
Actif détenu en vue de la vente	1 367	823
Créances commerciales	10 662	5 792
Créances fiscales et autres actifs courants	2 902	5 395
Trésorerie et équivalents de trésorerie	340	551
Comptes de régularisation actif	1 277	1 582
TOTAL DE L'ACTIF	2 182 608	1 907 281
Capitaux propres	1 032 352	768 273
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 032 352	768 273
Capital	163 752	143 568
Primes d'émission	492 330	304 426
Réserves	246 038	177 581
Résultat net de l'exercice	130 232	142 698
Passif	1 150 256	1 139 008
I. Passifs non courants	931 075	980 884
Provisions	1 045	1 046
Dettes financières non courantes	866 463	916 010
Autres passifs financiers non courants	63 568	61 321
Impôts différés	0	2 507
II. Passifs courants	219 180	158 125
Dettes financières courantes	179 473	126 313
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	24 056	17 456
Autres passifs courants	1 736	579
Comptes de régularisation	13 916	13 777
TOTAL PASSIF	2 182 608	1 907 281

7. EPRA Performance measures⁴⁴

RÉSULTAT EPRA	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Bénéfice suivant le compte de résultat IFRS	130 232	142 698
Ces ajustements en vue du calcul du résultat EPRA, excluent :		
I. variations de valeur d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts		
- Variations de valeur du portefeuille immobilier	-30 577	-44 680
- Amortissements des panneaux solaires	-34 046	-47 690
	3 066	3 010
II. bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement, d'immeubles en cours de réalisation détenus comme investissement et autres intérêts	41	76
VI. variations de la juste valeur d'instruments financiers et frais de rupture correspondants	-1 787	-7 839
VIII. impôt différé concernant les ajustements	1 057	0
X. participations minoritaires relatives à ce qui précède	0	0
Adaptations des rubriques précédentes (i) à (viii) par rapport aux joint ventures (sauf s'ils		
IX. ne sont pas compris dans la consolidation proportionnelle)	2 196	684
Résultat EPRA	100 760	90 939
Nombre moyen pondéré d'actions	18 997 071	18 181 244
Résultat par action EPRA (earnings per share) (en euros)	5,30	5,00

⁴⁴ EPRA est une marque déposée enregistrée d'European Public Real Estate Association.

EPRA NAV		31 DÉC. 16	31 DÉC. 15	
<i>(en euros x 1 000)</i>				
IFRS NAV		1 032 352	768 273	
IFRS NAV/action (en euros)		48,4	41,5	
NAV dilué, après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation		1 032 352	768 241	
Prenant (ne comprenant pas) :				
(iv) Juste valeur des instruments financiers		59 379	61 166	
(à partir de) Impôts différés		867	957	
EPRA NAV		1 092 599	830 364	
Nombre d'actions		21 326 043	18 507 260	
EPRA NAV par actions (en euros)		51,2	44,9	
EPRA NAV				
comprenant:				
i. Juste valeur des instruments financiers		1 092 599	830 364	
ii. Juste valeur des dettes financières		-59 379	-61 166	
iii. Impôts différés		-10 687	-9 982	
		-867	-957	
EPRA NNAV		1 021 666	758 259	
Nombre d'actions		21 326 043	18 507 260	
EPRA NNAV par actions (en euros)		47,9	41,0	
RATIO DE COÛTS EPRA		31 DÉC. 16	31 DÉC. 15	
<i>(en euros x 1 000)</i>				
Y compris :				
I.	Charges d'exploitation (IFRS)	11 678	12 202	
III.	Indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	-821	-511	
IV.	Autres produits opérationnels/refacturations, visant à couvrir les frais généraux, horsmarge bénéficiaire	904	350	
V.	Charges d'exploitation (participation joint ventures)	1 098	475	
Hors (si compris ci-dessus) :				
VI.	Amortissements	-688	-687	
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)		A	12 171	11 829
IX.	Frais directs de vacance		-812	-340
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)		B	11 359	11 489
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (IFRS)		132 558	117 535
X.	Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué (participation joint ventures)		2 215	548
Revenus locatifs bruts		C	134 772	118 083
Ratio de coûts EPRA (y compris frais de vacance directs)		A/C	9,0%	10,0%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)		B/C	8,4%	9,7%

EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY		31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<i>(en euros x 1 000)</i>			
Immeubles de placement - pleine propriété		2 036 723	1 797 711
Immeubles de placement - participation joint ventures		71 408	46 308
Actifs détenus en vue de la vente		1 367	823
Moins développements et réserves foncières		-126 415	-85 416
Portefeuille immobilier achevé		1 983 121	1 759 426
Provision pour frais d'acquisition estimés		83 767	61 433
VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE ACHEVÉ	B	2 066 850	1 820 868
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		144 748	129 686
Coûts immobiliers		-4 545	-4 236
Loyers nets annualisés	A	140 203	125 451
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		0	0
Loyer net annualisé ajusté	C	140 203	125 451
EPRA NIY	A/B	6,8%	6,9%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,8%	6,9%

8. Détail du calcul des Alternative Performance Measures⁴⁵ appliquées par WDP

RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION JOINT VENTURES INCLUS)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-41	-76
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	34 046	47 690
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille	-1 057	0
Participation du résultat des filiales associées et des joint-ventures	-1 755	-259
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (PARTICIPATION JOINT VENTURES INCLUS)	31 193	47 355
VARIATIONS DES REVENUS LOCATIFS BRUTS AU SEIN D'UN PORTEFEUILLE INCHANGÉ	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Immeubles détenus pendant deux années	96 225	98 261
Projets	25 540	18 274
Achats	13 877	5 450
Ventes	335	992
Total	135 977	122 978
À l'exclusion de :		
Revenus locatifs de joint ventures	-2 215	-693
Revenus locatifs (IFRS)	133 761	122 285
MARGE D'EXPLOITATION	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat immobilier (IFRS)	139 661	129 086
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (hors amortissements et réduction de valeur des panneaux solaires)	130 242	118 952
MARGE D'EXPLOITATION	93,3%	92,1%

⁴⁵ À l'exclusion des EPRA-metrics considérées comme APM et réconciliées dans le chapitre « 7. EPRA Performance measures ».

COÛT MOYEN D'ENDETTEMENT	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat financier	-28 497	-19 308
À l'exclusion de :		
Revenus financiers	-796	-953
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-1 787	-7 839
Intérêts intercalaires activés	-682	-1 338
À l'inclusion de :		
Charges d'intérêts de joint ventures	-770	-603
Charges financières (proportionnel) (A)	-32 532	-30 042
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (IFRS)	1 109 654	976 341
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période de joint ventures	54 949	35 302
Dettes financières moyennes en circulation au cours de la période (proportionnel) (B)	1 164 602	1 018 643
COÛT MOYEN D'ENDETTEMENT (A/B)	2,8%	2,9%

RÉSULTAT FINANCIER (À L'EXCLUSION DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS)	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Résultat financier	-28 497	-19 308
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-1 787	-7 839
RÉSULTAT FINANCIER (À L'EXCLUSION DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS)	-30 284	-28 022

HEDGE RATIO	31 DÉC. 16	31 DÉC. 15
<i>(en euros x 1 000)</i>		
Montant notionnel d' Interest Rate Swaps	753 820	605 776
Dettes financières à taux fixe	8 098	5 051
Obligations à taux fixe	266 500	229 400
Dettes financières à taux fixe à la date du bilan et instruments de couvertures (A)	1 028 418	840 227
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1 045 936	1 042 323
Participation proportionnelle des joint ventures des dettes financières courantes et non courantes	55 119	49 990
Dettes financières à taux fixe et à taux variable du groupe à la date du bilan (B)	1 101 055	1 092 313
HEDGE RATIO (A/B)	93%	77%

TAUX D'ENDETTEMENT	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2015
(en euros x 1 000)	(IFRS)	(proportionnelle)	(IFRS)	(proportionnelle)
Engagements à long et à court terme	1 150 256	1 208 983	1 139 008	1 190 184
À l'exclusion de :				
- I. Passifs non courants - A. Provisions	1 045	1 046	1 046	1 052
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couvertures autorisés	63 568	63 568	61 321	61 321
- I. Passifs non courants - F. Dettes financières courantes - Obligations	0	107	0	197
- II. Passifs courants - E. Dette financières courantes - Instruments de couvertures	0	0	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	13 916	15 286	13 777	14 667
Total endettement	A 1 071 727	1 128 976	1 062 864	1 112 947
Total actif	2 182 608	2 241 303	1 907 281	1 958 425
À l'exclusion de :				
- E. Immobilisations financières – Instruments financiers en juste valeur via le compte de résultat – Instruments de couverture autorisés	4 189	4 189	155	155
Total actif	B 2 178 420	2 237 115	1 907 126	1 958 269
Taux d'endettement	A/B 49,2%	50,5%	55,7%	56,8%



Pour plus d'informations, veuillez-vous adresser à:

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgique

www.wdp.eu
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26
joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91
mickael.vandenhauwe@wdp.eu

Image gallery: www.wdp.be/pictures

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 3 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 150 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site www.wdp.eu.

WDP Comm.VA – BE-REIT (Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge).
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)

Disclaimer

Warehouses De Pauw Comm.VA, en abrégé WDP, dont le siège social est sis Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (Belgique), est une Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge, cotée sur Euronext.

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par WDP en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de WDP et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives requièrent la formulation d'hypothèses et comportent des risques et incertitudes d'ordre général et spécifique. Il existe un risque que les déclarations prospectives se révèlent inexactes. Les investisseurs sont alertés sur le fait que les résultats effectifs sont susceptibles d'être significativement différents des plans, des objectifs, des prévisions, des estimations et des intentions exposés de façon explicite ou implicite dans ces déclarations prospectives en raison d'un certain nombre de facteurs importants. Bien que ces déclarations prospectives soient fondées sur un ensemble d'hypothèses et d'évaluations des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus semblant raisonnables au moment de leur formulation, ces hypothèses et évaluations peuvent ou non se révéler correctes. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de WDP. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Cette incertitude est encore renforcée du fait de risques financiers, opérationnels, réglementaires couplés aux perspectives économiques, lesquels réduisent le caractère prévisible des déclarations, prévisions ou estimations effectuées par WDP. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de WDP peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, il est recommandé aux investisseurs de ne pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, WDP décline expressément toute obligation d'actualiser ou de réviser toute déclaration prospective pour tenir compte d'éventuelles évolutions de ses prévisions ou de toute modification des événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Ni WDP, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.